

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 2月13日

札幌地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 森 林 未知代

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8年 2月27日から 令和 8年 3月 9日まで
開札期日	日 時 令和 8年 3月12日 午前10時00分 場 所 札幌地方裁判所別館4階開札場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 3月18日 午前 9時20分 場 所 札幌地方裁判所民事第4部
特別売却 実施期間	令和 8年 3月16日から 令和 8年 3月19日まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限(民事執行規則33条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8年 2月13日から当庁記録閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	3, 430, 000 2, 744, 000	一括	686, 000	52, 206	13, 057
1	1, 313, 000				
2	2, 117, 000				
	</				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 室蘭市八丁平四丁目 |
| | 地 番 | 3 1 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 3 2 . 9 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 室蘭市八丁平四丁目 3 1 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 3 1 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 4 . 5 2 平方メートル
2 階 7 4 . 5 2 平方メートル |



注 意 書

本件は、評価書の記載を参考にして、執行裁判所が売却基準価額を変更しています（民事執行規則第30条の3）。

変更後の価額を示す補充評価書はありませんので、評価書を参考の上、期間入札の公告に記載された変更後の売却基準価額をご覧ください。

注 意 書

- 1 本件の入札には、令和2年4月1日に施行された改正民事執行法第65条の2により、暴力団員等に該当しないこと等の陳述書が必要です。

陳述書の提出がない場合には入札が無効となります。また、陳述書等の記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。陳述書下欄の注意事項をよくお読みください。

無効になる入札が散見されています。無効な入札にならないようにご注意ください。

(無効になる入札例)

- 陳述書や陳述書別紙の氏名に「フリガナ」がない。
- 生年月日の記載がない。
- 「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者」(※)の□にチェックが入っているが、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」の添付がない。

(※)「自己の計算～とする者」とは、自ら不動産を取得する意図の下で、あなたに対し資金提供をして入札をさせ、不動産を取得しようとしている者のことをいいます。

例1) Bは物件を取得したいと考えたが、自らは入札せずA(あなた)に資金を提供し、Aが入札した。

→Bは「自己の～とする者」に該当する。

例2) Aは物件を取得したいと考えて、金融機関Cから融資を受け、Aが入札した。

→Cは「自己の～とする者」に該当しない。

- 2 売却決定期日は、同法68条の4により、最高価買受申出人が暴力団員等に該当するか否かを警察へ照会した場合には、**2週間程度延期**する場合があります。

- 3 入札に当たってご不明な点は、当庁執行官室(☎011-281-3535)に直接お問い合わせいただくか、不動産競売物件情報(通称BIT)サイトのトップ画面「手続案内」でご確認ください。

札幌地方裁判所民事第4部不動産競売係

物 件 明 細 書

令和 7年10月 1日

札幌地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 森 林 未知代

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

一部が駐車場として使用されている。使用者らの占有権原は買受人に対抗できない。

【物件番号2】

C及びDが共同占有している。同人らの占有権原の存在は認められない。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」もご覧ください。

- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」をご覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。このほか、B I Tシステムのお知らせメニューにも登載されています。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 室蘭市八丁平四丁目 |
| | 地 番 | 3 1 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 3 2. 9 9平方メートル |
| 2 | 所 在 | 室蘭市八丁平四丁目 3 1 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 3 1 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 7 4. 5 2平方メートル
2階 7 4. 5 2平方メートル |



令和7年(ケ)第60005号
令和7年7月7日受理
令和7年8月18日提出

現況調査報告書

札幌地方裁判所

執行官 石 村 好 広

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 室蘭市八丁平四丁目 |
| | 地 番 | 31番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 332.99平方メートル |
| 2 | 所 在 | 室蘭市八丁平四丁目 31番地5 |
| | 家屋 番号 | 31番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 74.52平方メートル
2階 74.52平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	室蘭市八丁平4丁目31番6号				
土地	物件1				
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）				
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐				
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☒ その他の者 土地所有者が本土地上に下記建物を所有し、一部を通路として占有している。 その他の者が駐車場として占有している。 ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり				
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）				
その他の事項	「その他の事項」のとおり				
建物	物件2				
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である。 ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：				
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している。 ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり				
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）				
その他の事項	「その他の事項」のとおり				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 日				
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり				

（注）チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原（物件1関係）			
占有範囲		■土地建物位置関係図記載記載の駐車場部分（共同占有） ☐	■土地建物位置関係図記載記載の駐車場部分（共同占有） ☐
占有者		☐ 債務者 ■C	☐ 債務者 ■D
占有状況		☐ 敷地 ■駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ■駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述（■C） ☐ 文書（ ☐ ）	■陳述（■D） ☐ 文書（ ☐ ）
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ■無権原	☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ■無権原
占有開始時期		令和 4年 8月 31日	令和 4年 8月 31日
最初の契約等	契約日	令和 年 月 日	令和 年 月 日
	期間	令和 年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	令和 年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
	貸主	☐ 所有者 ☐ その他（ ）	☐ 所有者 ☐ その他（ ）
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他（ ）	☐ 占有者 ☐ その他（ ）
	賃料・支払時期等	毎金 円 （毎 限り 分支払） ☐ 前払（ ） ☐ 相殺（ ）	毎金 円 （毎 限り 分支払） ☐ 前払（ ） ☐ 相殺（ ）
敷金・保証金		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある ☐ 金 円	☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある ☐ 金 円
特約等		☐ 譲渡・転貸可 ☐	☐ 譲渡・転貸可 ☐
その他		「その他の事項」のとおり	「その他の事項」のとおり
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原（物件2関係）			
占有範囲		☒ 全部（共同占有） ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ C	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☒ 陳述（ ☒ C ） ☐ 文書（ ☐ ）	
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 無権原	
占有開始時期		令和 4 年 8 月 3 1 日	
最初の契約等	契約日	令和 年 月 日	
	期間	令和 年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	☐ 所有者 ☐ その他（ ）	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他（ ）	
	賃料・支払時期等	毎 金 円 （毎 限り 分支払） ☐ 前払（ ） ☐ 相殺（ ）	
敷金・保証金		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある ☐ 金 円）	
特約等		☐ 譲渡・転貸可 ☐	
その他		「その他の事項」のとおり	
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	

（注）チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

■ 本土地について

- 1 境界標は土地建物位置関係図記載の1か所にしか発見できなかった。物件の特定は、法務局備付けの図面等を参考にし、現地での概測により行ったが、正確には専門家の測量結果による必要がある。
- 2 本土地の形態は、いわゆる旗竿地となっており、市道に至るため、土地建物位置関係図記載の通路部分（約54.00平方メートル）を利用している。同通路の幅員は約4メートルであり、市道に等高に接面している。
- 3 本土地は概ね平坦と見受けられたが、南西側には背の丈ほどの雑草が繁茂しており、地表面を確認することはできなかった。
- 4 土地建物位置関係図記載の位置に、残置物（倒壊した物置）が存在したが、前述のとおり背の丈ほどの雑草が繁茂しているため、立ち入ることができなかった。占有者Dによると、かなり以前に倒壊したまま放置しており、物置としての用をなさないとのことであった。
- 5 土地建物位置関係図記載の位置に、北海道電力ネットワーク株式会社所有の電柱1本が存在する。その電柱の本土地使用料は年間1500円である（現承諾者C）。

■ 本建物について

- 1 2階の洋室1及び同3の内壁の全体に、タバコによる黄ばみが見られた。
- 2 各室内壁や居間の床など、全体的に湿気による汚損が見受けられた。
- 3 玄関前に設置されたインターホンが故障していた。
- 4 占有者Dによると、各室窓の網戸のほとんどが破損しているほか、セントラルヒーティングの効きが弱いとのことであった。

■ C及びDの陳述の要旨

- 1 私たちは、本土地建物の前所有者であるBの子らですが、Bが令和4年8月31日に死亡したことに伴い相続放棄をしております。
- 2 本土地建物の現在の所有者であるAという人物は知りませんし、連絡をとったこともありません。
- 3 私たちは本建物の全部を住居として使用（共同占有）し、本土地の一部を駐車場（土地建物位置関係図記載のとおり）として使用（共同占有）するにあたって、だれからの承諾も受けていません。

以 上

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7 年 7 月 7 日 (月) : — :	(郵便)	所有者に対し書面照会(回答なし)
7 年 7 月 9 日 (水) 10:50— 11:40	物件所在地	占有調査、外周調査、写真撮影、Dと面談
7 年 7 月 17 日 (木) 16:40— 16:45	物件所在地	占有調査 (不在)、連絡文書作成投函
7 年 7 月 23 日 (水) 13:00— 14:15	物件所在地	立入調査、外部調査、写真撮影、C及びDと面談 評価人同行
7 年 7 月 29 日 (火) : — :	(郵便)	北海道電力ネットワーク株式会社に対し電柱契約 調査
7 年 8 月 5 日 (火) 14:30— 14:35	(インターネット)	本土地上の既登記建物調査
年 月 日 () : — :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物 内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐ 令和 年 月 日		

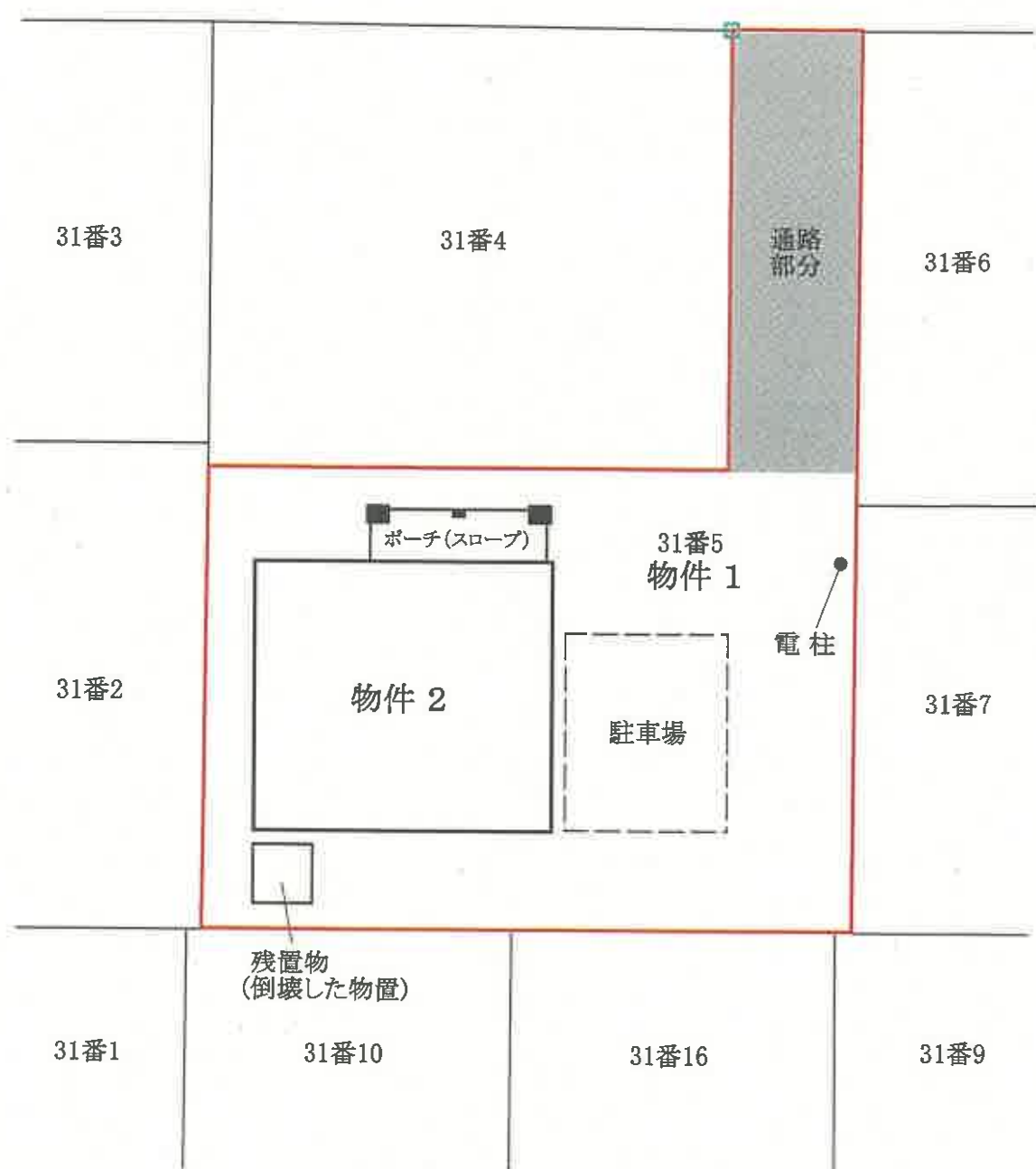
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図



縮尺:約1/200

79
市道



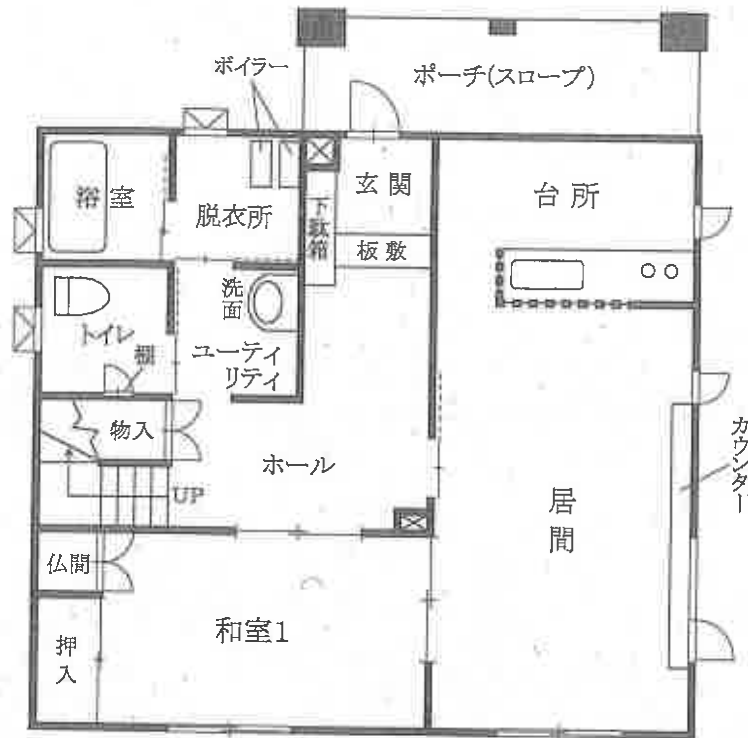
: 対象土地
□ : 境界標

建物間取図

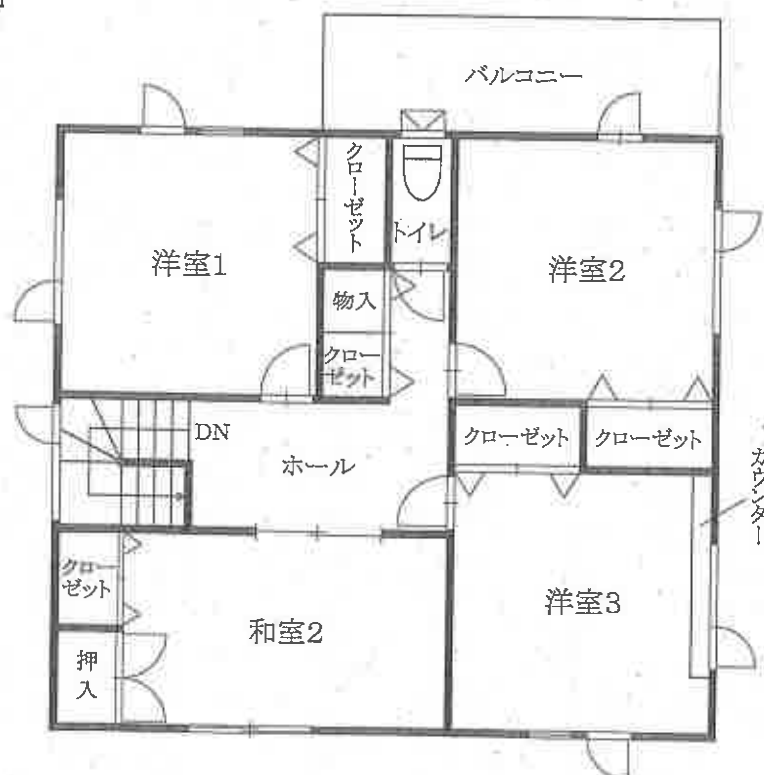


縮尺:約1/100

1 階



2 階



全 景



通路部分



(9 枚目)

居 間



台 所



ユーティリティ



浴室



令和7年(ケ)第60005号
令和7年 7月23日現地調査
令和7年 8月14日評価

札幌地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

山 口 貴 路

第1 評価額

一 括 価 格	
金 5, 7 2 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2, 1 9 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 3, 5 3 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1・2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1の土地の内訳価格は物件2の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは、物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登記	現況
1	所在 地番 地目 地積	室蘭市八丁平4丁目 31番5 宅地 332.99㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	室蘭市八丁平4丁目31番地5 31番5 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 74.52㎡ 2階 74.52㎡	同左
番号	特記事項		
1・2	特になし		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	J R室蘭本線「東室蘭」駅の北西方道路距離約3.7 k m 道南バス「3号通」停留所の南東方道路距離約200m (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	丘陵地に造成された既成住宅地域であり、戸建住宅、アパートが建ち並ぶ地域現況にある。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制)	都市計画区分 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 50% 80% なし 立地適正化計画：居住誘導区域 宅地造成等工事規制区域 北海道景観計画区域
画 地 条 件	北東側間口約4.0mで、旗竿状の通路部分（約54.00㎡）を含んだ奥行約27.5mの不整形の中間画地である。 地勢は概ね平坦であり、前面道路と等高に接面する。	
接面道路の状況	北東側：幅員約6mの舗装市道「八丁平4丁目24号通線」 (建築基準法第42条1項1号該当)	
土地の利用状況及 び隣地の状況等	物件2の建物敷地（駐車場部分を含む）として利用されている。 上記のとおり、北東側の一部が市道敷地と接面するほか、他の各方向の隣地はいずれも戸建住宅の敷地として利用されている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道：あ り ガ ス 配 管：な し 下 水 道：あ り	

特 記 事 項	・対象土地については、現地調査・土地登記簿調査等の結果、土壌汚染の可能性は確認できなかった。但し、評価人としての調査は限界があるため、詳細については専門家による調査を要する。 ・室蘭市埋蔵文化財包蔵地分布図等による調査の結果、対象土地は「周知の埋蔵文化財包蔵地」には該当していない。 ・ハザードマップ等による調査の結果、対象土地は一部が内水氾濫浸水区域0.15m未満の区域に該当する。 ・境界標の確認が1箇所にとどまったため、地積及び建物の配置、隣地境界等については、現地で概測を行ったものであり、正確には専門家による測量等を要する。 ・画地南西側等で、雑草が繁茂しており地表面の状態を目視することができない状態にあったため、注意を要する。 ・かつて設置されていた物置が、倒壊した状態で西角付近に放置されている。 ・南東側の隣地境界付近に北海道電力ネットワーク（株）の電柱が設置されている。（土地利用上の契約については、執行官の現況調査報告書参照）
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載） 平成12年12月19日新築 経過年数 約25年 経済的残存耐用年数 約 7年
仕 様	構 造：木造 屋 根：カラートタン葺 外 壁：サイディング張り 内 壁：ビニールクロス等 天 井：ビニールクロス等 床 ：フローリング、タタミ等 設 備：電気設備、給排水・衛生設備、セントラルヒーティング、ボイラー（2基）等 その他：特になし
床面積（現況）	前記「第3 目的物件」欄記載のとおり
現況用途等	現況用途：居宅 間 取 り：5LDK（別添建物間取図参照）
品 等	概ね普通
保守管理の状態	経年による損耗がみられるほか、特記事項欄に記載のとおり、複数の要補修箇所がみられることから、保守管理の状態は劣るものと判断した。
建物の利用状況	現況調査報告書参照
特 記 事 項	・室蘭市発行の建築確認台帳記載事項証明書により確認したところ、対象建物は建築確認申請がなされ、工事完了検査済証の交付を受けている。 ・対象建物については、目視による現地調査の結果では飛散性のある吹付けアスベスト等の使用は確認されなかったが、評価人としての調査は限界があるため、アスベスト使用の有無の詳細については、専門調査機関による別途の調査を要する。 ・各室の内壁や居間の床など、全体的に湿気による汚損が目立つ状態にある。 ・2階の洋室1・洋室3の内装にタバコによる黄ばみがみられる。 ・各室の窓の網戸に不具合がある旨を聴取した。 ・玄関のインターホンが故障している。 ・全体的にセントラルヒーティングの効きが弱いとのことである。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別格差	地 積 (㎡)	建付減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ=オ
1	18,900	0.75	332.99	1.0	4,720,000

ア 標準画地価格：第6 参考価格資料記載の公示地・基準地との規準価格及び類似地域所在の取引事例価格と比準した価格等を考量のうえ、標準画地価格を18,900円/㎡と査定した。

イ 個別格差：形状－25%

※なお、電柱による土地の占有については、設置状況等から特段の減価は必要ないものと判断した。

ウ 地積：登記記載数量

エ 建付減価：減価の必要はないものと判断した。

② 建物価格（物件2）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床 面積(㎡)	現価率	建物の価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ=エ
2	187,000	149.04	0.14	3,902,000

イ 現況延床面積：登記記載数量

ウ 現価率：定額法及び物理的損耗等を踏まえた観察減価法を併用して以下のとおり査定した。

$$\frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{全耐用年数}} \times \text{観察減価} = 0.14$$

$$\frac{7 \text{ 年}}{32 \text{ 年}} \times (1 - 0.35) \div 0.14$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
1	4,720,000	0.30	法定地上権	1,416,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を30%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ, 1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	占有減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	その他の 控除減価 (敷金等) カ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ×カ
1	4,720,000	-1,416,000		0.95	0.7	—	2,190,000
2	3,902,000	+1,416,000		0.95	0.7	—	3,530,000
一括価格 (合計)							5,720,000

ウ 占有減価修正：特になし

エ 市場性修正：近隣周辺における中古不動産に対する近年の需給動向に加え、土地の特記事項欄で記載した注意事項、並びに倒壊した物置が残置している状況等を勘案して、-5%の市場性修正を行った。

オ 競売市場修正：第2 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考量のうえ、競売市場修正として0.7を乗じた。

カ その他の控除減価：な し

第6 参考価格資料

1 地価調査基準地価格（室蘭－4）

所 在：室蘭市八丁平4丁目14番12

住 居 表 示：「八丁平4－14－2」

価 格：17,100円/㎡

位 置：JR室蘭本線「東室蘭」駅の北西方道路距離約3.6km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：208㎡

供給処理施設：上水道・下水道

接 面 街 路：南西側6m市道

用 途 地 域 等：第1種低層住居専用地域（建蔽率50%、容積率80%）

地 域 の 概 要：一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物 件 1 3,269,961円

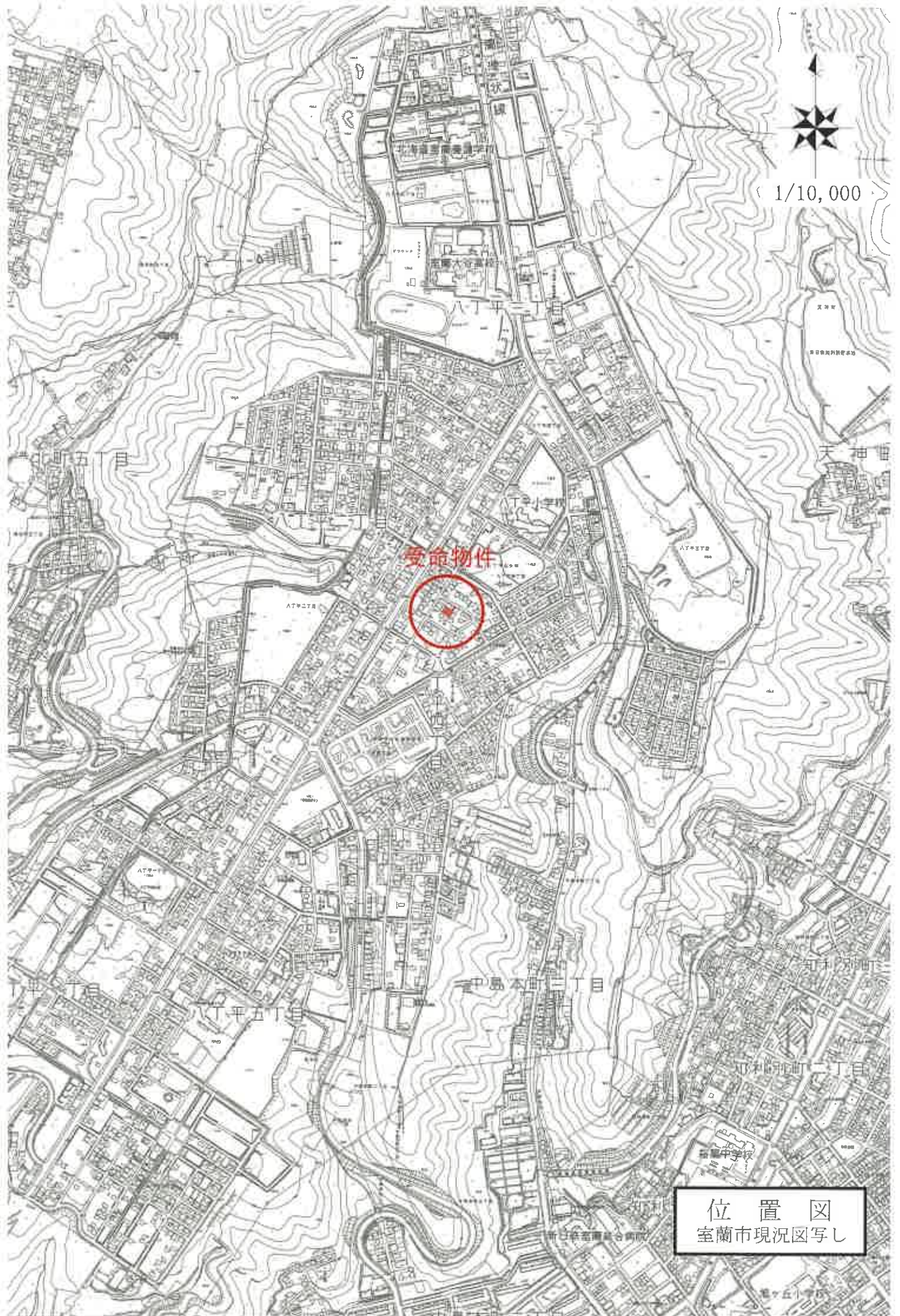
物 件 2 3,105,707円

ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格である。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質が異なるものである。

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写し（A3をA4に縮小）
- 3 一筆図写し（A3をA4に縮小）
- 4 建物図面写し（A3をA4に縮小）
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

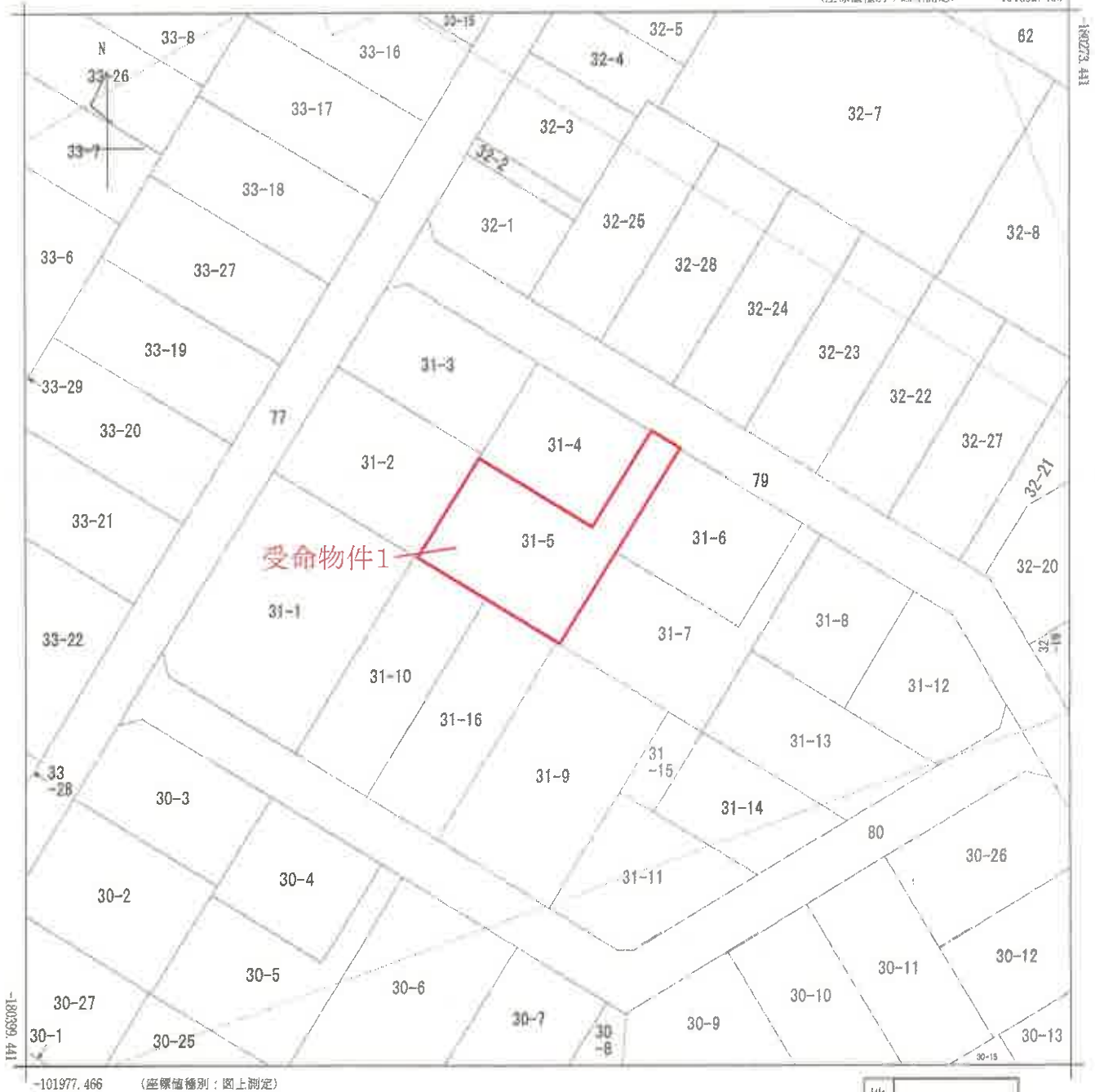
以 上



1/10,000

受命物件

位置図
室蘭市現況図写し



地番区域見出

八丁草4丁目

請 部 分	所 在 室蘭市八丁平四丁目					地 番	31番5			
出 縮 力 尺	1/500	精 度 分	甲二	座 標 系 又 は 記 号	X II	分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	平成15年3月8日				備 付 年 月 日 (原図)	平成15年5月12日		補 記 事 項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(札幌法務局室蘭支局管轄)

令和7年5月13日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：13-1

(1/1)

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

法務局備付図面写し

【一筆図図形】

(日本測地系 Tokyo Datum)

No	点 名	[1] [2] [3]			方向角	距 離
		X座標(i)	X(i+1) - X(i-1)	Y座標(i)		
1	AH4-118-21	-180602.267	-22.328	-101624.005	121-22-28	19.928
2	AH4-118-19	-180612.642	13.104	-101606.991	31-22-26	27.500
3	AH4-118-15	-180589.163	25.562	-101592.674	301-22-53	4.000
4	AH4-118-28	-180587.080	-9.443	-101596.089	211-22-22	13.600
5	AH4-118-29	-180598.606	-3.234	-101603.117	301-22-22	15.928
6	AH4-118-30	-180590.314	-3.661	-101616.716	211-22-30	14.000
合 計		値面積			94.856	
		面積			332.9934345 m ²	

S = 1 / 250



本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

室蘭市役所備付図面写し

發記年月日：平成13年1月17日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(札幌法務局支庁管轄)

令和7年5月13日 東京法務局中野出張所

222

請求番号 13-2

各階平面圖

25088

面
区
物
建

家屋番号	31-5 +12番21-2
建物の所在	第一種市街地用途地域(第一種市街地)

室蘭市八丁平四丁目31番地5

按地処分

解題の順序



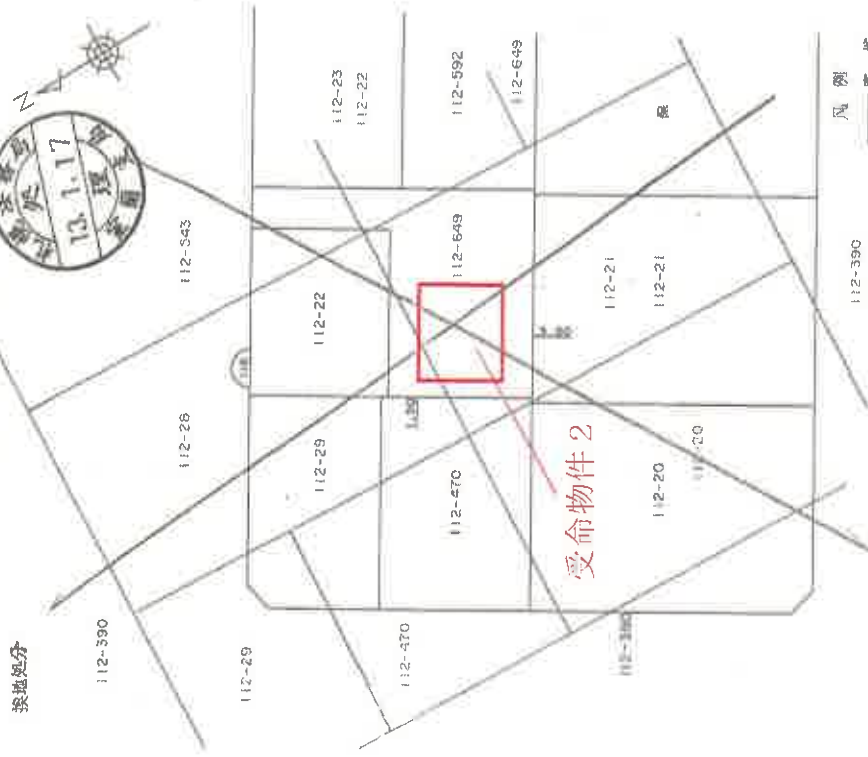
求機表

$$9.100 \times 8.190 = 74.529000$$

一、廢床面積 74.52²

2階 床面積 74.52㎡

受命物件2



例	地	地
風	區	區

作者

縮	$1/250$
尺	$1/$

申請人

箱	1/500
尺	1/

(札幌土地家屋調査士会用紙)

本図面はA3判をA1判に縮小したものである。

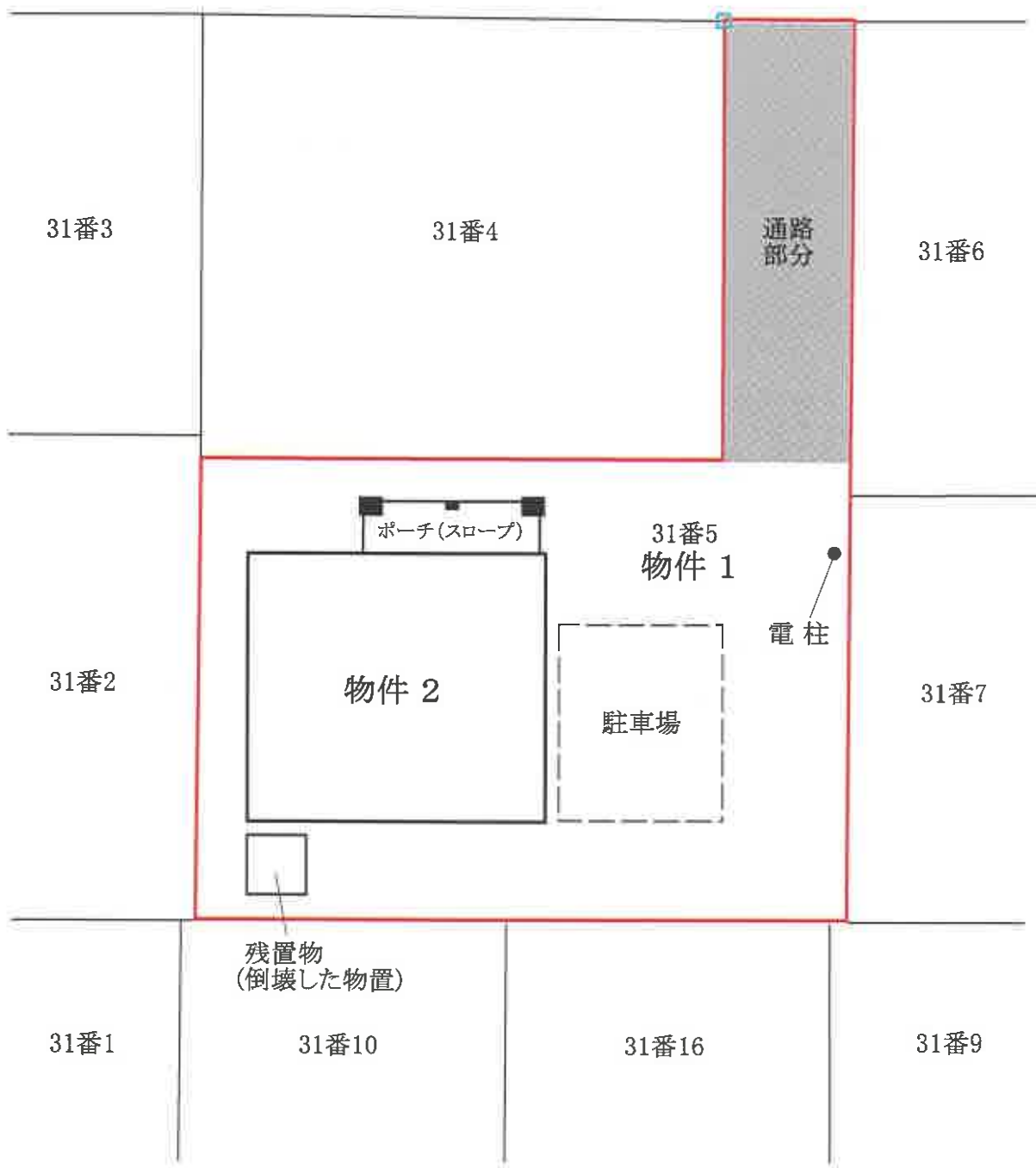
法務局備付図面写し

土地建物位置関係図



縮尺:約1/200

79
市道



: 対象土地
□ : 境界標

建物間取図



縮尺:約1/100

1 階



2 階

